Deutscher Bundestag
1. Wahlperiode
1949

Drucksache Nr. 1578

Der Bundesminister der Finanzen
IV A 2630 - 124/50 II. Ang.

Bonn, den 6. November 1950

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Betr.: Zinssatz der 1. Hypotheken für den Wohnungsbau.

Bezug: Entschließung des Deutschen Bundestages vom 28. März 1950 zu Teil I des Ersten Wohnungsbaugesetzes - Nrn. 567, 703 der Drucksachen -.

Anläßlich der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) hat der Bundestag zu Teil I des Gesetzes gemäß dem Mündlichen Bericht des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen (18. Ausschuß) über den Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes — Nr. 703 der Drucksachen — nachstehende Entschließung angenommen:

> „Die Bundesregierung wird ersucht, geeignete nicht zwangswirtschaftliche Maßnahmen einzuleiten, die die Gewinnung von 1. Hypotheken für den Wohnungsbau zu einem billigen, dem Vorkriegsstand entsprechenden Zinsfuß herbeiführen können, und dem Bundestag hierüber bis zum 1. Oktober 1950 zu berichten".

Zu dieser Entschließung erlaube ich mir — vorbehaltlich einer späteren abschließenden Stellungnahme der Bundesregierung —, zugleich im Einvernehmen mit den Herren Bundesministern für Wirtschaft und für Wohnungsbau, folgendes zu berichten:

1. Im Zusammenhang mit der Durchführung des Wohnungsbauprogramms 1950 hat die Bundesregierung bereits von sich aus Maßnahmen zur Senkung der Zinssätze der von den Kapitalsammelstellen bereitgestellten ersten Hypotheken für den Wohnungsbau auf einen niedrigeren Stand ergriffen, um die Kosten der Finanzierung des Wohnungsbaues möglichst herabzudrücken und mit den zur Verfügung stehenden Finanzierungsmitteln des Kapitalmarktes und der öffentlichen Hand eine möglichst große Anzahl neuer Wohnungen zu schaffen. Aus diesem Grunde hat sie insbesondere die Zinssätze der als erststellige Tilgungshypotheken im sozialen Wohnungsbau des Baujahres 1950 einzusetzenden ERP-Mittel (250 Millionen DM) von vornherein von 6% auf 5%, für die zur Finanzierung der Flüchtlingssonderprogramme einzusetzenden Mittel (100 Millionen DM) sogar auf 3% für den letzten Darlehensnehmer ermäßigt.

Druck: Peter Meier, Buisdorf-Siegburg
Allein-Vertrieb: Dr. Hans Heger, Andernach, Breite Str. 30 und Wiesbaden, Nietzschestr. 1

Die Bundesregierung ließ sich hierbei von dem Bestreben leiten, durch diese Zinsermäßigung zugleich den Kapitalsammelstellen einen Anreiz zur Senkung ihrer Zinssätze für Wohnungshypotheken aus eigenen Mitteln zu geben, die z. Zt. noch zwischen $5^{1}/_{2}$ und $6^{1}/_{2}$% — bei einem Auszahlungskurs von im allgemeinen 95 bis 96% — liegen.

2. Darüber hinaus hat die Bundesregierung entsprechend den Bestimmungen des § 14 Absatz 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes die von ihr aus Haushaltsmitteln bereitgestellten Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau als Darlehen zu einem Zinssatz von nur 1% an die Länder vergeben, um durch diese Zinsverbilligung der nachstelligen öffentlichen Mittel zu ihrem Teil in etwa die überhöhten Verzinsungskosten der erststelligen Kapitalmittel aufzufangen und auszugleichen. Die für den Wohnungs- und Siedlungsbau zur Verfügung stehenden Soforthilfemittel werden den Ländern vom Hauptamt für Soforthilfe sogar als zinslose Darlehen überlassen.

   Im übrigen sind nach § 17 Absatz 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes die öffentlichen Mittel des Bundes, der Länder und der Gemeinden und Gemeindeverbände, die zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues für die nachstellige Finanzierung zur Verfügung gestellt werden, erforderlichenfalls zinsfrei zu stellen. Die Haushalte des Bundes und der Länder haben damit praktisch zu einem Teil die finanziellen Lasten übernommen, die sich für die Bauherren aus den überhöhten Zinssätzen der erststelligen Finanzierungsmittel ergeben.

3. Die Bundesregierung hat weiter im Benehmen mit den hierfür in erster Linie zuständigen Bankaufsichtsbehörden der Länder die Frage geprüft, ob es möglich und angebracht erscheint, von Aufsichtswegen auf eine Ermäßigung der Zinssätze der Kapitalsammelstellen für 1. Hypotheken und insbesondere auf eine Verringerung der z. Zt. durchweg ¾% bis 1% betragenden Zinsspanne zwischen den Zinssätzen der Hypothekenpfandbriefe und den Ausleihungen der Pfandbriefinstitute hinzuwirken. Sie ist jedoch in Übereinstimmung mit den Bankaufsichtsbehörden der Länder der Auffassung, daß es an einer gesetzlichen Handhabe fehlt, um auf die Realkreditinstitute von Aufsichtswegen im Sinne einer Senkung der Hypothekenzinssätze einzuwirken. Im übrigen aber erscheint es auch angesichts der derzeitigen durchweg noch wenig gefestigten Ertragslage der Realkreditinstitute und ihres geringen Eigenkapitals nicht angängig, sie von Aufsichtswegen zu einer Ermäßigung der ihnen z. Zt. verbleibenden Zinsspanne zu veranlassen.

   Die Bundesregierung glaubt auch, daß derartige auf Zwang hinauslaufende Maßnahmen aufsichtsbehördlicher Art nicht dem Sinn der Entschließung des Bundestages entsprechen würden, die ausdrücklich die Einleitung „geeigneter nicht zwangswirtschaftlicher Maßnahmen" zum Ziele hat.

4. Als solche weiteren Maßnahmen „nicht zwangswirtschaftlicher" Art zur Zinsverbilligung der 1. Hypotheken für den Wohnungsbau, wie sie die Entschließung des Bundestages offenbar im Auge hat, können nach Ansicht der Bundesregierung im wesentlichen zwei Möglichkeiten in Betracht kommen:

   a) Die Gewährung von Zinszuschüssen aus Haushaltsmitteln an die Hypothekeninstitute zum Zwecke der Zinsverbilligung für den letzten Darlehnsnehmer.

b) Der Ankauf von Ausgleichsforderungen der Kapitalsammelstellen (Sparkassen, Pfandbriefinstitute, Bausparkassen und Lebensversicherungsunternehmen) entweder durch das Zentralbanksystem oder durch die Länder (aus Haushaltsmitteln) zum Zwecke der Vermehrung des Angebotes an erststelligen Hypotheken und mit dem Ziele der Zinsverbilligung.

Zu a): Obwohl gegen den Weg der Zinsverbilligung durch Zinszuschüsse der öffentlichen Hand erhebliche grundsätzliche Bedenken bestehen, weil sie nach allen Erfahrungen einer freiwilligen organischen Zinssenkung durch die Hypothekengeber entgegenwirken würden, habe ich mit den Herren Finanzministern der Länder Verhandlungen darüber aufgenommen, inwieweit eine Gewährung von Zinszuschüssen aus Haushaltsmitteln möglich erscheint. Diese Verhandlungen sind z. Zt. noch nicht abgeschlossen. Soweit bereits abschließende Stellungnahmen der Länder vorliegen, weisen diese allerdings durchweg darauf hin, daß Haushaltsmittel für derartige Zwecke nicht verfügbar gemacht werden können, daß aber darüber hinaus auch grundsätzliche haushaltsrechtliche Bedenken gegen derartige Zinszuschüsse bestehen. Denn solche Zinszuschüsse seien nur dann sinnvoll, wenn sie von vornherein für die gesamte Laufzeit der im Zins zu verbilligenden Hypotheken, mindestens aber bis zum Zeitpunkt einer entsprechenden organischen Senkung der Zinssätze, im Zuge der weiteren Entwicklung des Kapitalmarktes zugesagt werden. Eine so langfristige Bindung von Haushaltsmitteln künftiger Haushaltjahre im voraus halten die Herren Finanzminister der Länder aber aus haushaltswirtschaftlichen Gründen für bedenklich.

Zu b): Um das Angebot an erststelligen Finanzierungsmitteln für den Wohnungsbau auf jede nur mögliche Weise zu vermehren und dadurch einer allmählichen organischen Senkung der Zinssätze die Wege zu ebnen, hat der Herr Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit mir und den übrigen beteiligten Bundesressorts den Zentralbankrat der Bank deutscher Länder gebeten, die Möglichkeit eines Ankaufs von Pfandbriefen durch die Landeszentralbanken unmittelbar bei den emittierenden Instituten mit der Maßgabe zu prüfen, daß die Institute verpflichtet werden sollen, die Erlöse aus diesen Pfandbriefverkäufen ausschließlich für die erststellige Beleihung sozialer Wohnungsbauten zu verwenden. Der Zentralbankrat hat sich zu dieser Frage dahin geäußert, daß dem Ankauf von Pfandbriefen unmittelbar bei den Emittenten gesetzliche Vorschriften in den Gesetzen über die Landeszentralbanken entgegenstehen, daß aber in diesem Jahr auch kein dringender Anlaß zu einem derartigen Eingreifen des Zentralbanksystems im Wege der Offenmarktpolitik ersichtlich sei. Denn das Angebot an erststelligen Finanzierungsmitteln in Höhe von mehr als 1 Milliarde DM dürfte zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms für 1950 ausreichen.

5. In diesem Zusammenhang hat sich die Bundesregierung auch mit Vorschlägen des Verbandes der Lebensversicherungsunternehmen e. V. befaßt, die ihr in den letzten Wochen bekannt geworden und auch in der Presse veröffentlicht worden sind. Diese Vorschläge haben den Ankauf von Ausgleichsforderungen der Kapitalsammelstellen aus Haushaltsmitteln der Länder mit der Auflage zum Ziel, die den Instituten auf diese Weise zufließenden Mittel zur Gewährung erststelliger Hypotheken für den sozialen Wohnungsbau zu verbilligten Zinssätzen — und zwar zu 4½% — zu verwenden. Die Vorschläge gehen von der Erwägung aus, daß durch eine Verbilligung der Zinsen für die erststelligen Finanzierungsmittel der Raum der 1. Hypothek für jedes Bauvorhaben bei gleichzeitiger Einsparung entsprechender nachstelliger Finanzierungsmittel der öffentlichen Hand wesentlich verbreitert werden könnte.

Die Vorschläge waren in den letzten Wochen Gegenstand von Verhandlungen sowohl mit den Spitzenverbänden der Kapitalsammelstellen als auch mit den Herren Finanzministern der Länder und mit Abgeordneten des Deutschen Bundestages, die besondere Kenner des Wohnungsbaues sind. Dabei wurde von letzteren der Vorschlag gemacht, den Ankauf von Ausgleichsforderungen durch die öffentliche Hand zwecks Gewährung zinsverbilligter erster Hypotheken mit der Zahlung von Zinszuschüssen aus Haushaltsmitteln zu koppeln, um den Kapitalsammelstellen dadurch eine Zinsverbilligung ihrer aus eigenen Mitteln bereitgestellten erststelligen Hypotheken für den Wohnungsbau bis auf 4½% zu ermöglichen. Diese Zinszuschüsse sollen jedoch insgesamt jährlich den Betrag nicht überschreiten, den die Länder bisher für die Verzinsung des von ihnen anzukaufenden Betrages an Ausgleichsforderungen mit dem gesetzlich festgelegten Zinssatz (3½ oder 3 oder 4½%) jährlich haben aufwenden müssen, damit eine zusätzliche Belastung der Länderhaushalte möglichst vermieden wird.

Die rechnerischen Grundlagen und die finanziellen Auswirkungen dieser erweiterten Vorschläge werden z. Zt. von mir im Benehmen mit dem Herrn Bundesminister für Wohnungsbau unter Mitwirkung der für die Vorschläge verantwortlichen Herren Abgeordneten des Deutschen Bundestages eingehend überprüft, und die Vorschläge werden auf ihre praktische Durchführbarkeit untersucht. Sie sollen in Kürze in allen Einzelheiten sowohl mit den Spitzenverbänden der Kapitalsammelstellen als auch mit den Herren Finanzministern und Wiederaufbauministern der Länder besprochen werden. Es ist damit zu rechnen, daß diese Verhandlungen noch etwa 2 Monate bis zu ihrem Abschluß in Anspruch nehmen werden. Im übrigen werden die Vorschläge, soweit ich unterrichtet bin, in den nächsten Wochen auch in einem besonderen Unterausschuß für Zinsfragen der Ausschüsse für Geld und Kredit (Nr. 12) und für Wiederaufbau und Wohnungswesen (Nr. 18) des Bundestages beraten werden.

Mit Rücksicht hierauf bitte ich, damit einverstanden zu sein, daß die Bundesregierung ihren abschließenden Bericht zu der eingangs erwähnten Entschließung des Deutschen Bundestages bis zum 15. Januar 1951 einreicht.

Schäffer